



Loyers impayés garage - retour d'experience

Par Ernest74

Bonjour, je suis à la recherche d'un retour d'experience de propriétaires victimes de loyers impayés pour des garages.

En effet, mon locataire ne paye plus ses loyers depuis 4 mois et, outre le fait que financièrement je ne m'y retrouve pas, j'ai peur que ce soit de plus en plus difficile de recuperer mon garage. Il demeure injoignable par téléphone.

Quelqu'un à déjà eu à faire à une telle situation ? Avez-vous du passer par la case juridique et engager les services d'un huissier et/ou avocat ?

J'hésite à changer la serrure et attendre qu'il se manifeste !

Merci d'avance !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Contrairement à un logement, le locataire d'un garage n'est pas protégé, mais changer les serrures abruptement serait abusif.

Avant tout, il est indispensable de lui adresser un courrier RAR de relance dont vous garderez le double et tous les justificatifs d'envoi et de réception.

Si ce courrier revient non distribué, ou bien qu'il est reçu mais que le paiement n'est toujours pas fait après un délai de 1 mois, vous pourrez envisager une procédure de recouvrement et changer les serrures.

Par Ernest74

Merci de votre réponse.

Je lui ai effectivement envoyé une mise en demeure par LRAR qu'il n'a toujours pas relevé (échéance le 26 septembre).

Je lis ici et là qu'il faut ensuite envisager un commandement de payer par huissier pour invoquer la clause résolutoire. Si cela n'est pas fructueux, devrais-je faire valider la clause résolutoire du bail par voie judiciaire et engager un avocat ? Est ce que c'est cela que vous entendez par procédure de recouvrement ?

Les serrures pourront être changées après l'huissier si je comprend bien ?

Merci

Par yapasdequoi

Contactez dès à présent un huissier (commissaire de justice).

Il n'y a pas à mon avis de nécessité de saisir la justice pour faire valoir la clause résolutoire, ce n'est pas un bail d'habitation.

Par Ernest74

Justement, c'est ce que j'ai fait ce matin et je viens d'obtenir sa réponse à l'instant:

"Au regard des éléments communiqués, et compte tenu du fait que la lettre recommandée adressée le 11 septembre 2026 n'a, à ce jour, pas été retirée par le locataire, je vous préconise de ne pas retenir cette correspondance comme point de départ du délai contractuel de quinze jours.

Afin de sécuriser juridiquement la mise en ?uvre de la clause résolutoire et d'éviter toute contestation ultérieure, je vous conseille de faire délivrer au locataire un commandement de payer visant expressément la clause résolutoire prévue au contrat.

Cet acte rappellera le montant de la dette, les échéances impayées ainsi que les stipulations contractuelles, et fera courir le délai de quinze jours prévu par le contrat.

À défaut de règlement à l'issue de ce délai, il conviendra de saisir la juridiction compétente afin de solliciter le constat de l'acquisition de la clause résolutoire, la résiliation du contrat de location et la libération du garage. Pour ce faire, il faudra vous rapprocher d'un avocat.

En cas de maintien dans les lieux malgré la décision judiciaire, les mesures d'exécution nécessaires pourront ensuite être mises en ?uvre afin d'obtenir la libération effective du garage."

Qu'en pensez vous ?

Par yapasdequoi

Il a confondu avec un bail d'habitation.
Demandez à un autre huissier.